

## احیای اقتصادی بافت قدیم شهری - دستاوردهای دو تجربه

### Economic Revitalization of old urban fabric Two Experiences

ترجمه و اقتباس : دکتر اصغر ارجمندنیا<sup>#</sup>

#### چکیده

در فرایند رشد و توسعه شهر، بافت اولیه و کهن آن، به علت عدم همسازی با بافت‌های جدید، از رونق باز می‌ماند. از این‌رو، باید به شیوه‌های گوناگون به بازسازی و احیای حیات شهر اقدام کرد. احیای بافت کهن شهری، مجموعه اقدامهایی را شامل می‌شود. که به احیای مجدد حیات شهری می‌انجامد. احیای اقتصادی بافت کهن، عمده‌ترین محور و کارسازترین اهرم احیای شهر به شمار می‌آید. با رونق فعالیت‌های اقتصادی، هسته‌های قدیم شهر رونق می‌گیرند و با بافت جدید همسو می‌شوند. بهره‌گیری از تجربه‌های کشورهای پیشرفته، در اجرای برنامه‌های احیای حیات شهری، سودمند است. در این مقاله، با دو تجربه در دو شهر آمریکا آشنا می‌شویم. عمده‌ترین دستاورد این دو پروژه، احیای اقتصادی بافت قدیم، با بهره‌گیری از همسویی و همکاری بخش‌های عمومی و خصوصی، به ویژه مشارکت مردمی، بسیج تأمین مالی از نهادهای مردمی، خیریه، و بخش خصوصی است. کارآمدترین شیوه جلب مشارکت مردمی در احیای حیات شهری، به کارگیری ابزارهای احیای اقتصادی است.

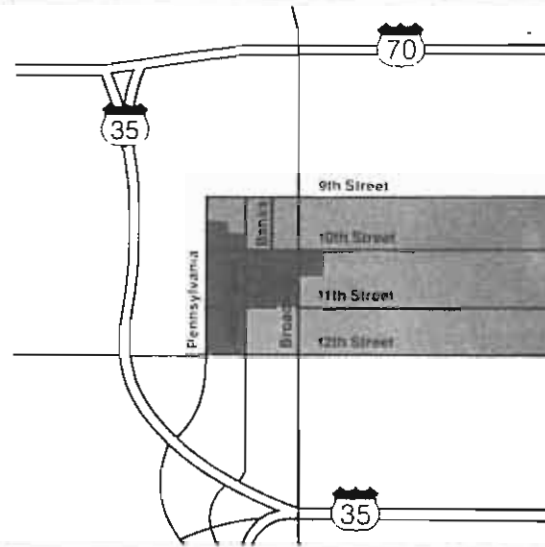
#### واژه‌های کلیدی

احیای اقتصادی؛ بافت قدیم؛ همکاری و مشارکت مردم و نهادهای اقتصادی و اجتماعی؛ تأمین مالی؛ بازسازی بافت قدیم؛ احیای حیات شهری.

#### پیشگفتار

هسته اولیه و بافت کهن شهر، همچنان که خود شهر از جهات مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی رشد و توسعه می‌یابد، و بخش‌های جدیدی به آن افزوده می‌شود، به دلیل عدم توانایی همسازی با بافت‌های جدید، رو به

## The New Quality Hill



Quality Hill

Central Business District

Developed by: McCormack, Baron & Associates, Inc.

### Economic Revitalization of old urban fabric

A. Argomandnia, ph.D.

#### Abstract

In urban development process, the old spaces in comparison with the new developed areas, remain undeveloped. Because of the rapid development of the new areas of the city, the old spaces are not able to co-ordinate with new urban areas. For this reason, and in order to promote and co-ordinate the downtowns, different methodologies are chosen and carried out.

Economic revitalization is one of the most efficient way to promote the downtown. The economic revitalization contains those activities concerning the rehabilitation of the urban life in the old city.

Developed countries have applied the most useful and efficient experiences in economic revitalization of the old city. the main outcomes of these experiences are those of cooperation and collaboration of the public and private sectors, and also people participation in planning, decision making and implementation of the old spaces rehabilitation. The Quality Hill in kansas city, is a good practice

رکود و فرسودگی می‌گذارد.

تجارب کشورهای اروپایی و آمریکایی که پیشگام رویارویی اندیشمندان با پدیده فرسودگی بافت‌های کهن شهری به شمار می‌آیند، نشان می‌دهد که باید همواره، و به شیوه‌های گوناگون از زوال و فرسودگی این بافت‌ها جلوگیری کرد. این شیوه‌ها، می‌تواند در اقدامات احیای بافت‌های کهن سودمند باشد.

رہیافت مناسب به بافت قدیم شهری، مستلزم رویکرد دقیق و نگرش همه‌جانبه به بافت کهن و ویژگیهای آن، و بر این اساس، تهیه و تدوین دقیق برنامه اجرایی و احیای بافت قدیم است.

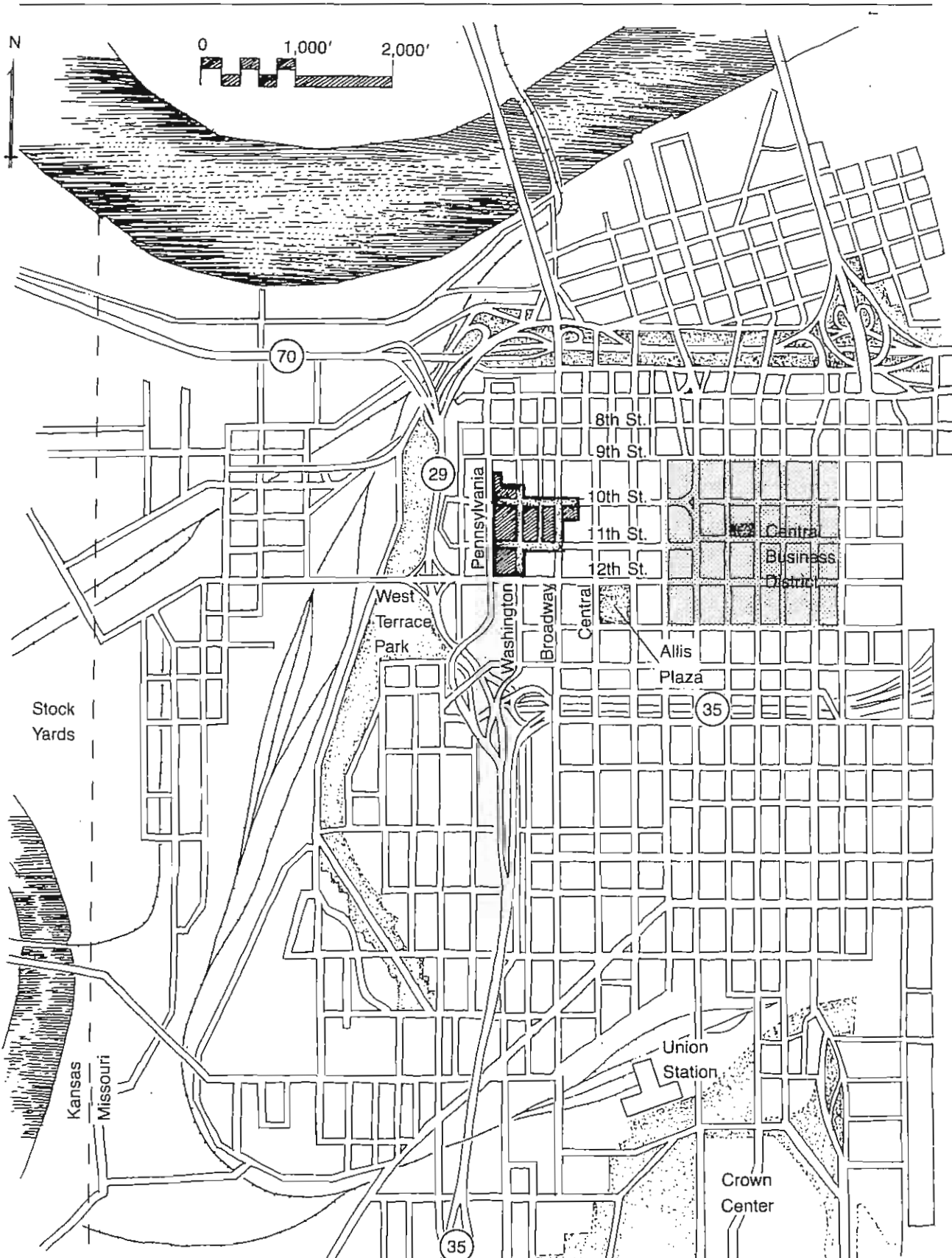
احیای بافت کهن شهری، مجموعه اقداماتی را دربر می‌گیرد که به منظور بهبود

و رونق فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، بهسازی و مرمت کالبدی یک فضا یا یک بافت قدیم شهری، که حیات کارکردی خود را از دست داده، به کار گرفته می‌شود. این اقدامات، در نهایت در این بخش از نظر تداوم حیات شهری، با کل ساختار و سیمای شهری در حال تحول، همسو و هماهنگ می‌شود.

احیای اقتصادی حیات شهری بافت کهن، عمده‌ترین محور باز زنده‌سازی محسوب می‌شود. فعالیت‌های اقتصادی شهر، همواره و برحسب شرایط حیات شهر، در حال تغییر و دگرگونی است. تغییر ساختارهای اقتصادی شهر و تأثیر آن بر مجموعه عناصر بافت قدیم، تغییر شیوه‌های تولید در مقیاس‌های مختلف بر سیما و کالبد شهر، آثار بارزی بر جای می‌گذارد.

دامنه فعالیت‌های اقتصادی، توأم با افزایش شتابان جمعیت به گسترش سطح شهر انجامیده و کاربریهای مسکونی و فعالیت‌های ساختمانی جدید، نخستین زمینه‌های توسعه و ایجاد فضاهای جدید شهری در مقابل بافت قدیم است. به بیان دیگر، با رونق فعالیت‌های اقتصادی به سمت فضاهای جدید و در جهت توسعه جدید شهری، هسته‌های قدیمی کم رونق می‌شوند و راه رکود و فرسودگی می‌پیمایند، از این رو، احیای اقتصادی بافت کهن، عمده‌ترین و کارسازترین اهرم احیای حیات شهری است.

در این مقاله، احیای اقتصادی، روشها، شیوه‌ها، زمینه‌ها و شرایط تأمین منابع، زمینه‌ها و محورهای همکاری،



مکان یابی بازسازی کوالیتی هیل در شهر کانزاس

هتل ویستا، یکی از اولین تجربه‌های همکاری  
بخش خصوصی و عمری



اتحادیه انجمن‌های محله‌ای و  
واحد همسایگی شهر کانزاس  
برای همکاری اعلام آمادگی کردند.  
این اتحادیه، ضرورت نقش  
اقتصادی ناحیه را تأیید کرد.  
همزمان با این فعالیتها، افراد  
محلی و صاحب نفوذ، و  
مؤسسه‌های خانوادگی نیز  
همکاری خود را اعلام کردند. این  
بنیاد موفق شد همکاری  
مؤسسه‌های خسیره و انسان  
دوستانه محلی را نیز جلب کند.

بسیج منابع مالی و جلب همکاری و مشارکت اجتماعی را بررسی و تحلیل می‌کنیم. دو تجربه احیای اقتصادی در  
شهرهای کانزاس و مدیسون آمریکا ارائه شده است. گرچه این برنامه در دو شهر متفاوت اجرا شده، اما روشها و  
شیوه‌های به کارگیری تأمین مالی و بسیج امکانات و مشارکت‌های اجتماعی و تأثیر عوامل اقتصادی، تجربه مشابه  
و ارزنده‌ای را معرفی می‌کند. این تجربه‌ها، نقش نهادهای مردمی، و بسیج منابع محلی و بنگاههای اقتصادی، و  
همکاری بخش‌های عمومی و خصوصی را به خوبی نشان می‌دهند.

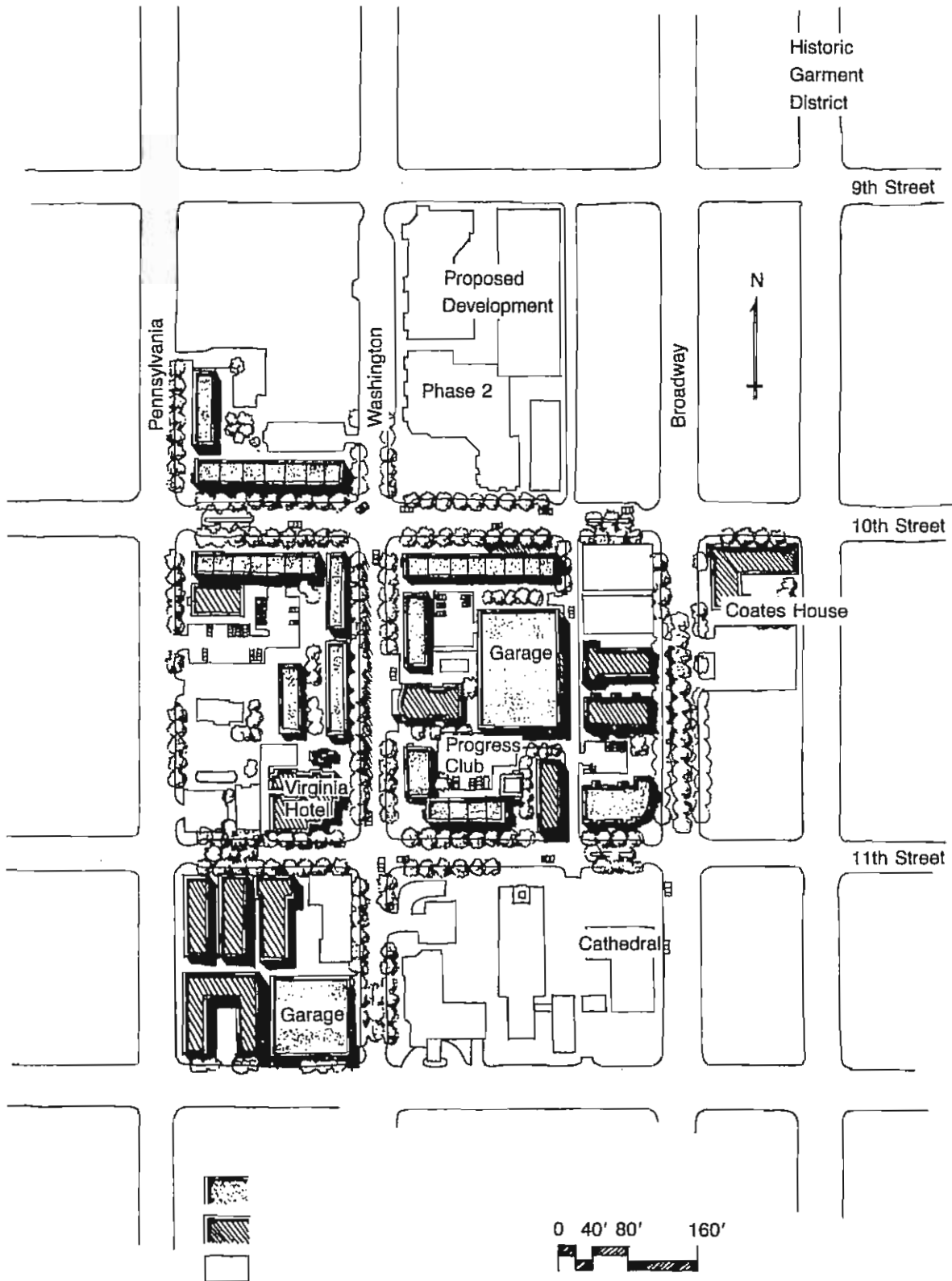
#### ۱. احیای مرکز کوالیتی هیل<sup>(۱)</sup> در شهر کانزاس آمریکا

کوالیتی هیل در قرن نوزدهم مکانی بود با ویژگیها و تمایزهای اجتماعی خاص خود. در سال ۱۸۵۰، ساخت  
خانه‌های مجلل و آپارتمانهای لوکس در این ناحیه از شهر کانزاس شروع شد. در نتیجه، محله‌ای برای اسکان  
قشرهای مرفه شهر شکل گرفت. به این ناحیه خوش منظر بعداً نام کوالیتی هیل یا تپه اعیان‌نشین نام دادند. بعد از  
جنگ دوم جهانی، ساکنان این ناحیه به تدریج به نقاط دیگر رفتند و این مکان بی‌رونق شد.  
ناحیه کوالیتی هیل ۴۱۰ بلوک شهری را در خود جای داده است. جمعاً ۳۶۳ آپارتمان دو واحدگاراژ، ۶۲۳ محل  
و فضای پارکینگ و حدود ۵۰۰۰ مترمربع فضا برای رستوران، مراکز اداری، مراکز خرید و کاربریهای دیگر پیش‌بینی  
شده است.

فکر بازسازی کوالیتی هیل که سالها بی‌رونق و در وضعیت رکود درآمده و متروک شده بود به دهه ۱۹۸۰ بر  
می‌گردد. حدود سه دهه قبل، بازرگانی به نام آرنولد گارفینکل<sup>(۲)</sup> به فکر بازسازی آن افتاد و ابتدا به خرید املاک آن  
اقدام کرد. این اقدامها از این قرارند:

- ۱۹۷۱، خرید و تملک ۳۴ ساختمان
- ۱۹۷۸، خرید ساختمان آتش‌نشانی
- ۱۹۷۹، تعیین ناحیه برای حفاظت
- ۱۹۸۰، تملک ساختمان معروف Coates House از سوی بنیاد تاریخ کانزاس
- ۱۹۸۳، تهیه طرح جامع بازسازی شهر از جانب بنیاد تاریخ

- ، ۱۹۸۳ طرح جامع شهر، به بانکها، بنیادها و مؤسسات اقتصادی و اجتماعی شهر معرفی شد
- ، ۱۹۸۳ اعلام برنامه بازسازی و ایجاد اشتغال
- ، ۱۹۸۷ تکمیل ۱۴ باب ساختمان از ۲۳۰ باب ساختمان



طرح بازسازی کوالیتی هیل

## جلب همکاری نهادها و مؤسسات اقتصادی و مردمی



ساختمان اصلی هتل ویرجینیا

بنیاد تاریخ شهر کانزاس، ضمن تهیه و معرفی طرح بازسازی، به جلب نظر مردم و نهادهای شهر برای همکاری در بازسازی ناحیه توفیق یافت. با این اقدام، همکاری مردم و نهادها و بنگاههای اقتصادی و اجتماعی شهر تقویت شد. اتحادیه انجمن‌های محله‌ای و واحد همسایگی شهر کانزاس برای همکاری اعلام آمادگی کردند. این اتحادیه، ضرورت نقش اقتصادی ناحیه را تأیید کرد. همزمان با این فعالیتها،

افراد محلی و صاحب نفوذ، و مؤسسه‌های خانوادگی نیز همکاری خود را اعلام کردند. این بنیاد موفق شد همکاری مؤسسه‌های خیریه و انسان دوستانه محلی را نیز جلب کند.

بنیاد خانواده «هال»، مسئولیت جلب و جذب کمک‌های مالی افراد و مؤسسه‌های محلی، مانند بانک‌ها، بنگاهها، سازمانها و... را برعهده گرفت. که به اخذ یک وام هنگفت منجر شد. در سال ۱۹۸۰، نهادها، بنیادها و بنگاههای اقتصادی محلی، کنسرسیوم تأمین مالی را تشکیل دادند. علاوه بر مؤسسه‌های یاد شده، شهرداری و فرمانداری نیز نقش مهمی برعهده گرفتند.



هتل ویرجینیا قبل از بازسازی



طرح پیشنهادی بازسازی هتل ویرجینیا

### بسیج امکانات مالی عبارت بودند از:

- کمک بنیادها و نهادهای شهری، بانکها، بازرگانان: ۴ میلیون دلار؛
- کمک نهادها و حمایت‌های مردمی به منزله یک حمایت اقتصادی و اجتماعی، موجب شد که ۷/۵ میلیون دلار از سرمایه‌های صندوق توسعه اجتماعی و دیگر کمک‌ها تأمین شود؛
- حمایت‌های مالی به جذب ۶/۵ میلیون دلار از کمک‌های توسعه شهری فدرال انجامید؛
- از محل درآمدهای رهنی، ۱۱ میلیون دلار کسب شد؛
- از محل کمک‌های کنسرسیوم اجتماعی و سرمایه‌گذارهای بخش خصوصی، مبلغ ۴ میلیون دلار جذب شد؛
- کمک‌های انفرادی (۱۰۰ نفر) برای سرمایه‌گذاری به ۱۱ میلیون دلار رسید؛
- بانک‌ها به صورت نقد تأمین اعتبار کردند؛
- بازرگانان نیز منافع سرمایه‌گذاری را در توسعه ناحیه، و ایجاد محله‌ای با درآمدهای مختلف درک کردند و به سرمایه‌گذاری ترغیب شدند؛
- شهر کاهش‌های مالیاتی و سرمایه‌گذاری را تشویق کرد؛
- آگاهی بخشی و اطلاع‌رسانی از طریق مطبوعات کانزاس در اجرای این پروژه نقش سازنده داشت.

### دستاوردهای اقتصادی پروژه

- پشتوانه تحرک و نقطه عزیمت اقتصادی محله کوالیتی هیل در همکاری جدید و شفاف بخش‌های عمومی، خصوصی و نهادهای مردمی نهفته است. این همکاری بسیار ثمربخش بوده است.
- نخستین دستاوردها در بخش تأمین مالی، کسب ۴ میلیون دلار از ۱۶ منبع اجرایی در مؤسسه‌های خیریه، مؤسسه‌های انسان دوستانه، بانکها و... بوده است؛
- پیش‌بینی شده بود که این پروژه حدود ۴۰ میلیون دلار هزینه خواهد داشت. در مراحل اولیه تنها ۱۱ میلیون دلار گردآوری شد. اما در طول یک سال، ۲۹ میلیون دلار دیگر کسب شد؛
- توسعه اقتصادی و ارزشیابی املاک و زمین، از دستاوردهای پروژه بوده است؛



هتل ویرجینیا، در حال حاضر

- جامعه تجاری شهر مستقیماً و از طریق سازمانهای دولتی و غیردولتی بسیار تأثیرگذار بوده است.

### دستاوردهای اجتماعی پروژه

- ایجاد اعتماد در همکاری برای اجرای پروژه، عامل مهمی در جلب همکاری عمومی بود؛
- حفظ و احیای میراث تاریخی و معماری و شهرسازی، و تمایل به ایجاد مرکز برنامه‌ریزی شهری فعال، از رویکرد مثبت طرح به شمار می‌آید؛
- اجرای پروژه بر شهر تأثیر سازنده نهاده است؛
- اجرای پروژه در بهبود وضعیت تهیدستان تأثیر داشته است؛
- همکاری همه جانبه موجب شد که پروژه بهسازی فقط سه سال طول بکشد، که موجب شگفتی ساکنان شد.

### ۲. احیای اقتصادی بافت قدیم شهر مدیسون<sup>(۱)</sup> آمریکا

شهر مدیسون به منظور احیای اقتصادی بافت قدیم این شهر، بر همکاری و مشارکت نهادهای مردمی و محلی در قالب واحدهای همسایگی، و مؤسسه‌های مالی و بنگاههای خیریه و مردمی تأکید ورزیده و ساماندهی احیای بافت قدیم شهر را از طریق سازماندهی تأمین منابع مالی، و به کارگیری ابزار احیای اقتصادی تحقق بخشیده است. شهر مدیسون، انجمن‌های محله‌ای و واحدهای همسایگی را به منظور آشنایی دامنه‌دارتر در امر احیای بافت محله ترغیب کرده، و اطلاعات لازم را درباره اهداف احیای محله‌ها در اختیار ساکنان شهر قرار می‌دهد. مدیریت این شهر، با انجمن‌ها و بنگاههای اقتصادی، گروههای غیرانتفاعی و سازمانهای شهری برای توسعه و اجرای راهبردهای احیای اقتصادی در سطح واحد همسایگی نیز همکاری می‌کند. از این رو، برای احیای اقتصادی، شرایط و منابع مالی شهری متعدد و مناسبی وجود دارد.



## سازماندهی کمک به احیای اقتصادی بافت قدیم

در این زمینه، سازمانها و نهادهای اقتصادی و اجتماعی توانمندی برای احیا بسیج شده‌اند که عبارتند از:

### ● سازمان کمک به توسعه اجتماعی بلوک (CDBG)<sup>(۱)</sup>

این سازمان از گروههای غیرانتفاعی، از جمله انجمن‌های محله‌ای (معاف از مالیات)، هر ساله دعوت می‌کند تا برای پروژه‌ها یا برنامه‌های توسعه اجتماعی تقاضای تأمین مالی کنند. سه حوزه تأمین مالی برای CDBG از اولویت برخوردارند.

۱. توسعه مسکن

۲. توسعه اقتصادی

۳. خدمات محله‌ای

اجرای پروژه با مدیریت CDBG، با شرایط مشروح در زیر تحقق پیدا می‌کند:

۱. باید درآمد سالانه افراد یا خانوارها ۸۰ درصد میانگین درآمد ناحیه شهر مدیسون و یا کمتر باشد؛
  ۲. یا در راستای اهداف محله‌ای CDBG قرار گیرند. پیشنهادهایی که برای کمک به انجمن‌های محله‌ای ارائه می‌شود، باید به سوی ارائه خدمات برای تأمین نیازهای محله هدایت شوند. و واجد شرایط تأمین مالی با مدیریت CDBG باشند. CDBG، سالانه ضوابط و معیارهای تأمین مالی و سرمایه‌ای خاص را تهیه و ارائه می‌دهد.
- انجمن‌های محله‌ای واحد همسایگی، برای ارائه پیشنهاد تأمین سرمایه، طی دوره فرایند تأمین سرمایه، دو راه در پیش دارند.

- اول. انجمن‌های محله‌ای (معاف از مالیات) می‌توانند تأمین مالی را برای مدیریت آن تقاضا کنند؛
- دوم. انجمن‌های محله‌ای می‌توانند با یک سازمان غیرانتفاعی، پروژه‌ای مشترک را با مدیریت یک سازمان غیر انتفاعی تقاضا کنند.

همکاری با سازمانهای غیرانتفاعی مسیری بس خردمندانه را طی می‌کند، زیرا بسیاری از آنها دارای تجربه تهیه پیشنهادهای تأمین مالی و انواع عملیات تهیه برنامه یا پروژه هستند. افزون بر فرایند تأمین مالی سالیانه، در حلقه اول یک صندوق مشترک کوچک، از طریق خدمات اولیه و در جهت دستیابی به اهداف CDBG تشکیل می‌شود.

### اهداف تأمین مالی CDBG در سال ۱۹۹۸

- بهبود کیفیت موجودی مسکن ساکنان مالک؛
- تثبیت یا افزایش شمار و نرخ مالکیت واحدهای مسکونی، واقع در اهداف بلندمدت واحدهای همسایگی CDBG؛
- ارتقا و تقویت کیفیت مدیریت اجاره یا مسکن اجاره‌ای واحدهای همسایگی که بخشی از راهبردهای سازمان یافته شهری به شمار می‌آید؛
- ایجاد یا گسترش مشاغل کوچک سودآور در واحدهای همسایگی CDBG؛
- افزایش مهارت‌های خود یاری ساکنان یا گروه‌های واحد همسایگی؛
- تثبیت یا بهبود محیط کالبدی واحد همسایگی و مراکز اجتماعی؛
- کمک به ساکنان و واحدهای همسایگی در تعیین و تبیین فرصت‌های احیا در آنها؛
- افزایش فرصت‌های مالکیت مسکن برای خانوارهای کم درآمد؛
- گسترش تنوع و عرضه مسکن اجاره‌ای در نواحی پراکنده؛
- افزایش یا بهبود عرضه خدمات توسعه مسکن برای نیازهای جمعیتی ویژه؛
- ایجاد شغل برای افراد کم درآمد؛
- تثبیت یا بهبود وضعیت مسکن افراد بر حسب وضعیت خاص آنها؛
- ایجاد یا بهبود تسهیلات سازمانهایی که خدمات فراغتی یا انسانی را تدارک می‌بینند؛
- بهبود ارتباطات افراد با درآمد کم و متوسط به مسکن و فرصتهای شغلی؛
- کمک به سازمانهای اجتماعی در تعیین و تبیین احیای کوتاه مدت فرصت‌ها.

طی سالهای اخیر، سازمان CDBG اعتبارات مالی پروژه‌های محله را تأمین کرده است. از جمله آنها می‌توان خرید و بازسازی پروژه‌های تأمین اعتبار به صورت وام، برای توسعه مشاغل، پرداخت وام برای تعمیر و ترمیم ساختمان، پرداخت وام برای توسعه محله‌ای، کمک به گسترش مشاغل کوچک، کمک به مطالعات امکان‌سنجی و توسعه مشاغل را یاد کرد.

سازمان CDBG، هزینه بهبود واحدهای همسایگی را نیز تأمین کرده است، مانند تبدیل یک ساختمان صنعتی قدیمی به مسکن و بهبود یا ایجاد فضا برای مراکز واحد همسایگی.

### چگونه باید شروع کرد؟

● اخذ راهنمای تأمین مالی از سازمان CDBG.

نامه تقاضا یا پیشنهاد، و راهنمای تأمین مالی به انجمن‌های همسایگی در ماه مه هر سال ارسال می‌شود. راهنمای تأمین مالی نیز همراه تقاضای شروع کار، ارسال می‌شود.

● تماس با سازمان CDBG برای مذاکره و بحث درباره راهبردهای پیشنهادی. درباره امکان‌سنجی تأمین مالی و راهبردهای پیشنهادی، باید با کارکنان CDBG مذاکره شود. کارکنان CDBG متقاضی را در تصمیم‌گیری پیرامون پیشنهادهای مناسب یاری می‌دهند. کارکنان همچنین افراد پیشنهاددهنده را به گروه‌های غیرانتفاعی یا منابع تأمین اعتبار اضافی ارجاع می‌دهند.

● پیشنهادهای ارائه شده باید با سازمانهای غیرانتفاعی مربوطه به بحث گذاشته شود.

● پیشنهادها باید در ماه ژوئن ارائه شوند.

سازمان CDBG، چندین کارگاه آموزشی در مورد نیازهای پیشنهادی برگزار می‌کند.

● کمیسیون CDBG از گروه‌های غیرانتفاعی برای پرسش‌های و توجهات مربوطه در باره پیشنهادهاشان دعوت می‌کند.

کمیسیون برحسب اهداف کلی و بلندمدت، و اهدافی که توسط CDBG تعیین شده‌اند، توصیه‌های تأمین مالی را ارائه می‌دهد. کمیسیون توصیه‌های تأمین مالی را در ماه اوت، برای شهردار ارسال می‌دارد.

● فراهم آوردن فرایند تأمین مالی آینده.

حتی اگر تأمین مالی برای پیشنهاد مالی متقاضی توصیه نشده باشد. تحلیل‌های کارکنان CDBG و کمیسیون می‌تواند متقاضی را برای فرایند تأمین مالی آینده یاری کند.

### تنخواه گردان سرمایه<sup>(۱)</sup>

تنخواه گردان سرمایه (CRF) شهر، وامهای کم بهره به مالکان یا خریداران بالقوه املاک حوزه هدف را که خالی و متروکه‌اند یا نیاز به بهسازی اساسی دارند، فراهم می‌آورد. حوزه هدف تنخواه گردان سرمایه، واحدهای همسایگی قدیمی در مجاورت مرکز شهر را شامل می‌شود. وامهای تنخواه گردان سرمایه،

تنخواه گردان سرمایه (CRF) شهر، وامهای کم بهره به مالکان یا خریداران بالقوه املاک حوزه هدف را که خالی و متروکه‌اند یا نیاز به بهسازی اساسی دارند، فراهم می‌آورد. حوزه هدف تنخواه گردان سرمایه، واحدهای همسایگی قدیمی در مجاورت مرکز شهر را شامل می‌شود. وامهای تنخواه گردان سرمایه، بهبود و مرمت ملک را که به افزایش ارزش اقتصادی املاک فردی انجامد، تشویق می‌کند.

از ابزار مهم دیگر، شیوه تأمین مالی از طریق اخذ مالیات اضافی است. تأمین اضافه مالیات، یکی از ابزارهای تأمین مالی است که در شهر مدیسون، در شرایط خاص خود و در جهت کمک به توسعه اقتصادی یا احیا و بازسازی نواحی شهر به کار گرفته شده است. این کار با استفاده از روشهای برنامه‌ریزی تأمین اضافه مالیات اعمال می‌شود.

شهر مدیسون، انجمن‌های محله‌ای و واحدهای همسایگی را به منظور آشنایی دامنه‌دارتر در امر احیای بافت محله ترغیب کرده، و اطلاعات لازم را درباره اهداف احیای محله‌ها در اختیار ساکنان شهر قرار می‌دهد. مدیریت این شهر، با انجمن‌ها و بنگاههای اقتصادی، گروههای غیرانتفاعی و سازمانهای شهری برای توسعه و اجرای راهبردهای احیای اقتصادی در سطح واحد همسایگی نیز همکاری می‌کند. از این رو، برای احیای اقتصادی، شرایط و منابع مالی شهری متعدد و مناسبی وجود دارد.

بهبود و مرمت ملک را که به افزایش ارزش اقتصادی املاک فردی انجامد، تشویق می‌کند. تنخواه‌گردان سرمایه، نرخ بهره‌های پایین‌تر و دوره‌های باز پرداخت انعطاف‌پذیرتر را که از طریق مؤسسات مالی خصوصی به دست آیند. فراهم می‌آورد. تنخواه‌گردان، با بازپرداخت‌های وام، از دریافت‌های وام گذشته خود دائماً پر می‌شود. مبلغ وام‌ها از ۵۰۰۰۰ دلار تا ۲۵۰۰۰۰ نوسان می‌کند و هر وام موارد زیر را در بر می‌گیرد:

- وام بازسازی
  - وام احداث ساختمان جدید
  - وام هزینه‌های توسعه
- وام‌ها، نوعاً در باز پرداخت‌های ماهانه و طی ده سال براساس یک برنامه ۲۵ تا ۳۰ ساله با قید افزایش پرداخت در پایان هر ۱۰ سال، باز پرداخت می‌شوند. دوره وام‌ها برحسب شرایط زیر قابل انعطاف‌اند.
۱. پروژه به اهداف تأمین بودجه برسد؛
  ۲. به منظور امکان‌پذیر شدن منابع مالی، دوره‌های مناسب وام مورد نیاز باشد.
- هر گاه پروژه‌های بهبود بخشی ساختمان یا مکان خاصی برای (CRF) مناسب باشد، (واحد توسعه اقتصادی (CED) به مالکان و خریداران بالقوه املاک در تصمیم‌گیری کمک می‌کند. انجمن‌های واحد همسایگی می‌توانند به مالکانی یاری دهند که به بهسازی ملک خود علاقمندند.

### چگونه باید شروع کرد؟

- تماس با واحد CED به منظور اخذ اطلاعات درباره CRF. تماس با واحد CED در هر زمان برای بررسی وضعیت وام‌های CRF، نوع انتخاب روش بهسازی ملک، و ملاکهای تعیین هویت مکان انجمن‌های محله‌ای.
- تهیه اطلاعات CRF برای صاحبان املاک. بسیاری از صاحبان املاک در واحدهای همسایگی نسبت به CRF و مزایای آن بی‌اطلاع‌اند. برای کسب اطلاعات بیشتر درباره ساختمانها و مکانهایی که نیاز به تعمیر و یا بازسازی دارند، صاحبان املاک تشویق می‌شوند که با واحد CED برای پیدا کردن منابع مورد نیاز تماس بگیرند.

### یک اجرای موفق تغییر کاربری ساختمان

این محله پیش از اجرای این پروژه، وضعیت بسیار نابسامانی داشت و حتی فضای مناسبی برای مهدکودک در آن وجود نداشت. نانسی دالی<sup>(۱)</sup>، از بنیان‌گذاران مهدکودک تنی<sup>(۲)</sup>، و مرکز والدین، وضعیت نابسامان و متروکه محله را در خیابان ایست می‌فلین<sup>(۳)</sup>، قبل از برپایی مهدکودک در سال ۱۹۹۳، شرح می‌دهد.

اقدامات اولیه، با توجه به نیاز به یک مهدکودک در این محله شروع شد. از سویی، ایجاد مهدکودک در یک محله ویران، فرسوده و زشت‌نما و چشم‌آزار کار دشواری بود. از این‌رو، اهالی به بهانه ایجاد مهدکودک، به فکر بهسازی سیمای زشت محله نیز افتادند. آقای راجر براون از ساکنان محله، از سوی اهالی، با شهرداری، بنگاههای مالی و انجمن‌های خیریه وارد مذاکره شد، و برای احیا و بازسازی و تأمین منابع مالی آن از مراکز مختلف به تلاش پرداخت. مسئولان پروژه موفق به تأمین و جمع‌آوری ۶۰۰۰۰۰ دلار شدند.

مجموع وام بانکی متعهد شده به ۱۰۰۰۰۰ دلار، و کمک‌های خصوصی به ۲۰۰۰۰۰ دلار رسید. مسئولان پروژه با سازمان توسعه اقتصادی و اجتماعی کارکنان (CED) به منظور تأمین وام با نرخ بهره پایین. تنخواه‌گردان سرمایه (CRF)، و به منظور پر کردن خلاءهای مالی وارد مذاکره شدند.

سازمان توسعه اقتصادی و اجتماعی کارکنان (CED)، تحت تأثیر تلاش ساکنان محله برای پروژه مهدکودک قرار گرفتند و پروژه را در چارچوب تنخواه‌گردان سرمایه (CRF) مورد بررسی قرار داد. آقای جری تاکر، از اعضای سازمان توسعه اقتصادی، بر این باور است که پروژه علاوه بر ایجاد مهدکودک، در بهسازی و سازماندهی توسعه محله نقش اساسی دارد، و در احیا و سودآور کردن این اقدام تأثیر بسزا داشته است. به گفته وی، محله‌های دیگر نیز

می‌توانند از کمک‌های CRF بهره‌مند شوند. خانم دالی می‌گوید، خیابان بد منظر و متروکه می‌فلین، اینک به یکی از مراکز با ارزش و از سرمایه‌ها و دارایی‌های اجتماعی تبدیل شده است. بازسازی و احیای اقتصادی چنین محله‌هایی، تنها با همکاری نهادهای مردمی، بنگاههای اقتصادی و پیگیری و تلاشهای همگانی میسر بوده است.

### تأمین اضافه مالیات<sup>(۱)</sup>

از ابزار مهم دیگر، شیوه تأمین مالی از طریق اخذ مالیات اضافی است. تأمین اضافه مالیات، یکی از ابزارهای تأمین مالی است که در شهر مدیسون، در شرایط خاص خود و در جهت کمک به توسعه اقتصادی یا احیا و بازسازی نواحی شهر به کار گرفته شده است. این کار با استفاده از روشهای برنامه‌ریزی تأمین اضافه مالیات اعمال می‌شود. ایجاد و توسعه نواحی از طریق TIF در نواحی زیر در شهر مدیسون تحقق می‌یابد:

۱. احیای مرکز شهر در پیرامون میدان کاپیتول<sup>(۲)</sup>
  ۲. توسعه صنعتی در نواحی توسعه نیافته که عمدتاً در محدوده کمربند شهر قرار دارند.
- شهر مدیسون، انجمن‌های محله‌ای و بنگاههای اقتصادی را ترغیب می‌کند که با نهادهای ذیربط شهر از طریق TIF اقدام کنند.

### چگونه باید شروع کرد؟

- تشخیص و تعیین نواحی و واحدهای همسایگی برخوردار از امکانات بالقوه احیا و توسعه:  
در واحدهای همسایگی متصل به میدان کاپیتول، یا نواحی صنعتی، فضاهای بالقوه مناسبی برای ایجاد نواحی TIF وجود دارد. انجمن محله‌ای و انجمن‌های کسب و کار در این نواحی می‌توانند زمینه‌های مناسب کار و فعالیت را تعیین کنند.
- تعیین هدف‌های توسعه محله‌ای:  
در این زمینه، هدف‌ها و سیاست‌های توسعه بافت‌های شهری برای توسعه تعیین می‌شود.
- ایجاد ارتباط و تماس با سازمان توسعه اقتصادی و اجتماعی (CED) به منظور تعیین اهداف توسعه محله، تعیین میزان تناسب واحد همسایگی برای نواحی TIF:  
سازمان CED، با اطلاعات و تجارب اندوخته خود، می‌تواند در تعیین زمینه‌ها و شرایط توسعه، تعیین منابع مالی، وام‌های تنخواه‌گردان سرمایه و... کمک کند.
- تهیه اطلاعات مربوط به واحد همسایگی:  
انجمن‌های محله‌ای و واحد همسایگی، می‌توانند خدمات ارزنده برای توسعه واحد همسایگی، از طریق تهیه اطلاعات مربوط به TIF ارائه کنند.

### دستاوردهای مشترک دو تجربه

۱. تأثیر و بازتاب مطلوب بر بافت پیرامون؛
۲. رونق فعالیت‌های اقتصادی؛
۳. نظارت بر توسعه بافت‌های مجاور؛
۴. بهبود بخشی خدمات شهری در بافت قدیم؛
۵. هماهنگ شدن فعالیت‌های این محله‌ها با بافت‌های کلی شهر؛
۶. جلب مشارکت مردمی در احیای اقتصادی محله؛
۷. همکاری بخش‌های عمومی و خصوصی و تأثیر آن بر احیای حیات شهر؛
۸. به کارگیری ابزارهای احیای اقتصادی؛
۹. جلوگیری از تخریب و فرسودگی بافت کهن شهری.

۱. ارجمندنیاء، اصغر، مقدمه‌ای بر رهیافت باز زنده‌سازی بافت قدیم، به نقل از گزارش منتشر نشده شرکت نوسازی عباس‌آباد، شهرداری تهران، ۱۳۷۴
2. Langdon, phillip, R.j. shibley & polly welsh, urban Excellence, (1990). by Bruner Foundation incorporation.
3. Internet, Economic Revitalization, 2003

مراکز خرید در گذر زمان، سیاتل - امریکا



بازار در تقابل با خط آسمان سیاتل - امریکا

